

1. 4. 2005

Smlouva o správě společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“)

1. **Společenství pro dům č. p. 678, Praha 9 - Letňany**
se sídlem: Praha 9, Letňany, Chotěšovská 678
IČ: 27193926
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5243
jednající: Danielem Horákem - předsedou výboru
a Milošem Zemánkem - místopředsedou výboru
(dále jen „objednatel“) na straně jedné

a

2. **Stavební bytové družstvo Praha**
se sídlem: Praha 8, Střížkovská 1/29a, PSČ 180 00
IČ/DIČ: 00034592/CZ00034592
zapsané v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl Dr XCVIII, vložka 22
bankovní spojení: ČSOB a. s., Praha 3, Olšanská 1a, 130 77
číslo účtu: 747729/0300 var. s. 810
jednající: Mgr. Martinem Krohem - předsedou představenstva
a JUDr. Karlem Slapnickou - členem představenstva
(dále jen „správce“) na straně druhé

spolu uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §724 (příkazní smlouva) a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů smlouvu následujícího znění:

I.

Úvodní ustanovení

Objednatel vznikl ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem správy domu č. p. 678 na pozemku parcelní číslo 600/77, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu v Praze pro katastrální území Letňany a obec Prahu (dále jen „dům“). Spoluvlastníky domu jsou osoby podle výpisu z listu vlastnictví č. 2463, jehož kopie tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Správce je oprávněn a schopen provádět činnosti v této smlouvě dále specifikované a zavazuje se zajistit správu domu s péčí řádného hospodáře v rozsahu touto smlouvou stanoveném.

II.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je určení rozsahu správce zajišťované správy domu a pozemku pro objednatel, kterou se rozumí:

- a) ekonomické služby;
 - b) technicko-provozní servis;
 - c) správní činnost,
- v rozsahu stanoveném v následujících člancích.

III. Ekonomické služby

Správce se zavazuje zajišťovat pro objednatele v rámci ekonomických služeb:

- a) předepisování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky a jejich oznámení jednotlivým vlastníkům včetně měsíčního sledování úhrad jednotlivých předepsaných částek a předání přehledu dlužníků výboru SVJ se čtvrtletními upomínkami vždy nejpozději do konce následujícího měsíce;
- b) vedení účetnictví v souladu s obecně závaznými předpisy, zejména se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; správce bude na vyžádání informovat objednatele o stavu bankovního účtu a umožní vyžádanou kontrolu účetnictví;
- c) na základě svého dispozičního práva k účtu správu běžného bankovního účtu objednatele jako samostatného bankovního účtu skupiny správce u vybraného peněžního ústavu, kterému budou poskytnuty všechny odpovídající výhody účtu skupiny, které poskytne správci peněžní ústav;
- d) sledování nákladů a provedení ročního vyúčtování nákladů na služby (včetně rozúčtování tepla a vody třetí osobou) vůči uživatelům bytových i nebytových prostorů domu v zastoupení objednatele včetně přípravy odpovídajících dokladů a jejich vypořádání;
- e) zpracovat roční vyúčtování v termínu zpravidla do 30. 4. kalendářního roku za rok minulý (s příp. pozdějším zpracováním požadované změny) předepsaných záloh na úhradu nákladů spojených s provozem domu a pozemku a dále předat v termínu do 15. 3. kalendářního roku za rok minulý oznámení o čerpání fondu oprav;
- f) do 15. 3. každého roku (nebo po vzájemné dohodě jindy) zpracování roční účetní závěrky a souvisejících dokumentů ve smyslu obecně závazných předpisů, v případě potřeby včetně podkladů pro podání příznání k dani z příjmů právnických osob.
- g) všechna plnění spojená s provozem domu a pozemku ve smyslu obecně závazných předpisů a provádění úhrad za tato plnění z bankovního účtu objednatele v rozsahu:
 - 1) úhrady za plnění poskytovaná s provozem domu a pozemku,
 - 2) úhrady za odstranění případných havárií,
 - 3) úhrady spojené s opravami, modernizací, sanací nebo rekonstrukcí objektu,
 - 4) další úhrady podle pokynů objednatele.Úhrady provádí správce zásadně s předchozím souhlasem objednatele. Forma souhlasu objednatele je vzájemně písemně dohodnuta. Daňové doklady zaslané do sídla objednatele se objednatel zavazuje po obdržení neprodleně zaslat či doručit (nejpozději dva dny předem splatností) do sídla správce.

IV. Technicko - provozní servis

Správce se zavazuje zajišťovat pro objednatele v rámci technicko - provozního servisu:

- a) uzavírání smluv na zajištění plnění spojených s užíváním domu a pozemku (především smluv na dodávku služeb a médií) s předchozím písemným souhlasem objednatele (na základě konkrétní plně moci);
- b) kontrolu kvality plnění ze strany dodavatelů stavebních a technických prací na objektu;
- c) uplatnění požadavků objednatele u dodavatelů na odstranění vad plnění zjištěných v záruční době, včetně uplatnění reklamací stavby u dodavatele;
- d) provoz a revize vyhrazených technických zařízení včetně odstranění zjištěných závad, a to na základě objednávky (či smlouvy o dílo) uzavřené objednatelem s třetí osobou;
- e) prevenci požární ochrany objektu;
- f) spolupráci při uzavírání pojistné smlouvy týkající se domu a při případné likvidaci pojistných událostí ve smyslu pojistné smlouvy objednatele, včetně účasti objednatele na zvýhodněném způsobu pojištění, spolupráci při vyřizování vinkulačních listin pro vlastníky jednotek;
- g) provozuschopnost společného rozvodu plynu, vody, elektrické energie, kanalizace, satelitní antény, společné televizní antény, rozvodu domácích telefonů a hromosvodů;
- h) spolupráci při vedení příslušné technické dokumentace, včetně pasportu nemovitosti;

- i) v případě zmocnění příslušnými vlastníky jednotek v domě poskytnutí souhlasu za tyto vlastníky v rámci řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- j) pravidelnou výměnu měřicí a regulační techniky včetně meziodětu naměřených hodnot třetí osobou, v souladu s vyhláškou 345/2002 Sb., v platném znění;
- k) kontrolu věcné správnosti obsahu účetních dokladů, objednatel je zodpovědný pouze za kontrolu věcné správnosti účetních dokladů, které objednal bez vědomí správce;
- l) technickou prohlídku domu nejméně jednou za rok se záznamem o této prohlídce včetně zjištěných závad. Tento záznam bude předán SVJ v termínu do 1 měsíce po provedení prohlídky;
- m) běžné opravy a údržbu nemovitosti, a to podle pokynů objednatele či na základě doporučení správce schváleného objednatelem;
- n) plánované opravy a údržbu nemovitosti určené návrhem správce či objednatele, zajišťované se souhlasem objednatele, na konci roku předložit plán oprav na rok následující včetně předpokládaného čerpání z fondu oprav.

Činnosti uvedené v čl. IV. písm. b), c) a d) se správce zavazuje zajišťovat pouze za podmínky, že má k dispozici v nezbytném rozsahu příslušné smlouvy týkající se těchto vztahů.

Objednatel je oprávněn provést si službu sám nebo si zajistit provedení služby jinou osobou, a to i s možností využít odborných a metodických porad se správcem. Byl-li o takovém postupu správce předem objednatelem písemně informován, nemá správce v takovém případě nárok na úhradu případných nákladů se zajištěním služby spojených.

V. Správní činnost

Správce se zavazuje zajišťovat pro objednatele v rámci správní činnosti:

- a) vedení evidence bytových, nebytových a společných prostorů domu v rozsahu jméno, adresa, příp. rodné číslo (identifikační číslo u právnických osob) uživatele těchto prostorů, a to za účelem poskytování správy dle čl. II písm. c) této smlouvy, na dobu platnosti této smlouvy, s dostatečným technickým a organizačním zabezpečením ochrany těchto osobních údajů ve smyslu § 6 zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů;
- b) vedení evidence členů právnické osoby;
- c) právní pomoc při změnách vnitřních norem objednatele jako právnické osoby ve smyslu obecně závazných předpisů;
- d) pomoc při svolávání, organizaci a vedení schůzí nejvyššího orgánu objednatele jako právnické osoby ve smyslu obecně závazných předpisů;
- e) právní pomoc při uzavírání smluv;
- f) řešení nedoplatků předepsaných úhrad na užívání bytových, nebytových nebo společných prostorů;
- g) spolupráci při uplatnění právních nároků objednatele u dodavatelů za vady plnění zjištěné v záruční době;
- h) právní konzultace obecně závazných předpisů s vlastnictvím a užíváním nemovitosti spojených;
- i) realitní poradenství;
- j) soudní vymáhání pohledávek včetně uplatnění jejich příslušenství, uplatňuje-li objednatel vůči vlastníkům jednotek v domě vedle úroku z prodlení se zaplacením jejich finančních závazků též smluvní pokutu ve výši nejméně poplatku z prodlení, který je stanoven obecně závaznými předpisy; při soudním vymáhání pohledávek zúčtovat poplatky a soudní výlohy s příslušnými vlastníky; o předání k soudnímu vymáhání a konečném výsledku informovat výbor SVJ.

Objednatel je oprávněn provést si službu sám nebo si zajistit provedení služby jinou osobou, byl-li o takovém postupu správce předem objednatelem písemně informován, nemá správce v takovém případě nárok na úhradu případných nákladů se zajištěním služby spojených.

VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

- a) Objednatel má právo zejména:
 - aa) kontrolovat hospodaření správce se svěřenými finančními prostředky objednatele;
 - ab) na veškeré informace o činnosti správce, pokud se týkají správy předmětného domu a pozemku;
 - ac) účastnit se výběrového řízení a jeho zadání na dodavatele prací a služeb pro objekt, je-li toto řízení organizováno správcem (příp. cena za organizaci výběrového řízení bude stanovena dohodou pro každý jednotlivý případ);
 - ad) pozvat správce na schůzi shromáždění vlastníků jednotek v domě.
- b) Objednatel se zavazuje zejména:
 - ba) bezodkladně oznamovat správci všechny změny a skutečnosti rozhodné pro stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru;
 - bb) v zájmu řádného plnění smlouvy a správy domu a pozemku poskytovat nezbytnou součinnost správci a předávat mu měsíčně všechny účetní doklady nezbytné k řádnému vedení účetnictví a vyúčtování záloh, nejpozději však do 10. dne měsíce následujícího;
 - bc) dodat správci kopii stanov objednatele;
 - bd) hradit soudní výlohy spojené s případným soudním uplatněním nároků objednatele;
 - be) umožnit správci přístup do domu za účelem plnění předmětu této smlouvy;
 - bf) předávat bez zbytečného prodlení správci veškeré dokumenty, zejména smlouvy, nutné pro plnění předmětu této smlouvy.
- c) Správce má právo zejména:
 - ca) jednat ve všech věcech spojených s předmětem smlouvy v rozsahu smlouvou stanoveném;
 - cb) na úhradu odměny správce podle následujícího článku této smlouvy;
 - cc) umístit na dům své logo s kontaktními údaji na samolepicím papíru o velikosti max. 20x20 cm.
- d) Správce se zavazuje zejména:
 - da) zajistit řádnou správu domu a pozemku ve smyslu obecně závazných předpisů ve sjednaném rozsahu podle předmětu této smlouvy;
 - db) postupovat při zařizování záležitostí objednatele s odbornou péčí, ve smyslu pokynů objednatele, v souladu s jeho zájmy, vnitřními předpisy a uzavřenými smlouvami, pokud tyto byly správci poskytnuty, a oznamovat objednateli všechny okolnosti, které zjistil při plnění předmětu smlouvy a které mohou mít vliv na změnu pokynů objednatele;
 - dc) předávat včas věci a informace, týkající se správy domu, vyplývá-li z jejich povahy, že je má obstarat objednatel;
 - dd) vést a uchovávat veškeré správci dostupné dokumenty dle obecně závazných předpisů, v maximální možné míře je zpřístupnit objednateli a skartovat je pouze s výslovným souhlasem objednatele;
 - de) předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce při správě domu, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech.

Omezení správce neplatí, jde-li o mimořádnou událost jako je havarijní situace, kdy jsou bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví lidí nebo hrozí-li škoda většího rozsahu a správce nemůže včas obdržet souhlas objednatele. O svém jednání ve smyslu předchozí věty je správce povinen bezodkladně objednatel informovat.

VII. Odměna správce

Objednatel za obstarávání správy domu a pozemku v rozsahu podle čl. II. - V. této smlouvy se zavazuje platit správci sjednanou odměnu takto (částky se rozumí bez DPH):

a) měsíční správní poplatek:

- aa) za každou jednotlivou bytovou jednotku v domě: Kč 120,-
- ab) za každou jednotlivou garáž (garážové stání) či samostatně vlastněnou komoru v domě ¹⁾: Kč 30,-
- ac) za každou jednotlivou jinou nebytovou jednotku (mimo komor) v domě: Kč 120,-

Odpovídající částky budou tvořit součást individuálních předpisů příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na správu domu a pozemku s tím, že budou objednatelem uhrazeny na základě vystaveného daňového dokladu na účet správce vždy do 20. dne běžného kalendářního měsíce nebo se souhlasem objednatele inkasovány správcem z účtu objednatele; jejich výši je objednatel oprávněn upravit vždy k následujícímu čtvrtletí kalendářního roku.

b) periodická odměna za personální agendu:

- za každého jednotlivého pracovníka objednatele za každou jeho výplatu Kč 100,-
- Tato odměna je hrazena objednatelem na základě vystaveného daňového dokladu na účet správce vždy do 20. dne následujícího čtvrtletí kalendářního roku zpětně.

c) roční správní odměna za dům za zpracování:

- ca) řádné účetní závěrky a souvisejících dokumentů ve smyslu obecně závazných předpisů, včetně podkladů pro podání daňového přiznání (v případě potřeby) Kč 3 000,-
 - cb) ročního vyúčtování příjmu z komerčně využívané společné části domu Kč 500,-
- Tato odměna je hrazena jednou ročně objednatelem na základě vystaveného daňového dokladu na účet správce do 20. dne toho čtvrtletí kalendářního roku, které následuje po čtvrtletí, kdy byly dokumenty řádně odevzdány příslušnému finančnímu úřadu.

d) odměna za vypořádání úroku z prodlení a smluvní pokuty dlužníka:

- se stanoví v procentní výši ze zaplaceného úroku z prodlení a smluvní pokuty 20%
- Tato odměna je hrazena čtvrtletně objednatelem na účet správce do 20. dne následujícího čtvrtletí kalendářního roku zpětně.

Veškeré činnosti poskytnuté správcem nad rozsah služeb sjednaný touto smlouvou budou předem s objednatelem sjednány samostatným ujednáním s určením odměny správce a úhrady nákladů se službou spojených (zejména pokud jde o služby právního zastoupení, včetně příp. soudních poplatků, nebo případy, kdy za příslušný právní úkon je třeba poskytnout odměnu podle advokátního tarifu, organizací výběrových řízení, služby stavebního dozoru či rozúčtování nákladů na služby).

Náklady objednatele na poštovné nebo jiné vícenáklady (předem odsouhlasené objednatelem) nejsou pokryty celkovou výší odměny správce.

Odměna správce a její jednotlivé části mohou být každoročně upraveny správcem o míru inflace za uplynulý kalendářní rok nebo o povinnost úhrady daně z přidané hodnoty nebo při změně její sazby. Výjimkou je rok 2006, ve kterém se odměna správce nemění.

¹⁾ V případě, že vlastník vlastní byt a jednu či více komor v domě současně, činí měsíční správní poplatek 120,- Kč. V případě, že vlastník vlastní v domě pouze jednu komoru a žádný byt, činí měsíční správní poplatek 30,- Kč. V případě, že vlastník vlastní v domě více komor a žádný byt, činí měsíční správní poplatek 30,- za každou z takto vlastněných komor.

VIII. Plná moc

Správce je na základě této smlouvy oprávněn ke všem právním úkonům k plnění smlouvy potřebným s tím, že je oprávněn po předchozí písemné dohodě s objednatelem nechat se zastupovat třetí osobou. Správce je oprávněn v nejnutnější míře zprostředkovat třetí osobě při zajišťování předmětu této smlouvy kontakt na členy statutárního orgánu objednatele. Bude-li to k plnění této smlouvy nezbytné, udělí objednatel správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je nezbytná. Podpisy statutárních zástupců objednatele na takové plné moci budou úředně ověřeny.

IX. Zvláštní ujednání

Podle výslovného ujednání smluvních stran správce odpovídá za řádné a včasné provádění veškerých plateb z bankovního účtu objednatele podle čl. III. této smlouvy výhradně do výše finančních prostředků na bankovním účtu objednatele. Převyšuje-li součet plateb aktuální zůstatek bankovního účtu objednatele, správce je povinen bezodkladně informovat objednatele a tento určí pořadí plateb.

Všechny příslušné úhrady budou prováděny vždy výlučně z prostředků objednatele. Úhrady za odstranění případných havárií nebo úhrady spojené s realizací požadovaných oprav objektu a další úhrady podle specifických pokynů objednatele provede správce výhradně se souhlasem objednatele.

Při prodlení objednatele s úhradou odměny správce podle čl. VII. se správce zavazuje neuplatňovat úrok z prodlení.

V případě potřeby a na základě písemného souhlasu objednatele se správce zavazuje vypracovat účetní závěrku objednatele za rok 2004, a to za odměnu ve výši 3 000,- Kč + DPH, splatnou na základě vystaveného daňového dokladu na účet správce do 20. dne následujícího čtvrtletí kalendářního roku.

Správce je připraven pomoci objednateli překlenout případný nedostatek finančních prostředků určených na správu domu v roce 2005.

X. Trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran zpravidla ke konci kalendářního měsíce nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

V případě hrubého porušení smluvních ujednání lze písemně smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. V tomto případě počíná běžet výpovědní lhůta prvního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě nedoručení a uložení výpovědi na poště se má za to, že výpovědní lhůta počala běžet třetí den po takovém uložení výpovědi na poště.

Správce má povinnost před ukončením své činnosti podle této smlouvy podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti. K datu ukončení účinnosti smlouvy bude provedeno finanční vypořádání mezi objednatelem a správcem.

XI.
Závěrečné ustanovení

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou. Případné změny a doplňky smlouvy mohou být sjednány pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran formou číslovaných dodatků této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy je svobodným a vážným, určitým a srozumitelným projevem jejich pravé vůle a na důkaz toho připojují níže své podpisy. Výpis z obchodního resp. zvláštního rejstříku smluvních stran tvoří nedílnou součást této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran, vyplývající z této smlouvy, se řídí obecně závaznými předpisy, nejsou-li upravena touto smlouvou. Uzavřením této smlouvy končí účinnost příp. dřívějších smluvních vztahů mezi objednatelem a správcem shodných s předmětem této smlouvy.

V Praze dne 1. července 2005

Objednatel:

Správce:


Daniel Horák
předseda výboru

Společenství pro dům č.p. 678, Praha 9-Letňany
Chotěšovská 678, 190 00 Praha 9
IČ: 271 83 828


Mgr. Martin Kroh
předseda představenstva


Miloš Zemánek
místopředseda výboru

Společenství pro dům č.p. 678, Praha 9-Letňany
Chotěšovská 678, 190 00 Praha 9
IČ: 271 83 828


JUDr. Karel Slapnička
člen představenstva



**STAVEBNÍ BYTOVÉ
DRUŽSTVO PRAHA**
Střížkovská 1/29a
Praha 8 – 180 00
IČ: 00 03 45 92 21